

- Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie privater Personen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 der Gemeinde Nieblum im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 07.02.2014 und der 1. öffentlichen Auslegung vom 26.02.2014 bis zum 31.03.2014
- Landesplanerische Abstimmung gemäß § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz Schleswig-Holstein
- Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)

Einsender	Nr.	Datum, Eingang	Stellungnahme	Antwort
Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes SH Untere Forstbehörde Postfach 2114 24911 Flensburg	1	03.05.2012 04.05.2012	Keine Anregungen und Bedenken.	Kenntnisnahme.
Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein Brockdorff-Rantzau-Str. 70 24837 Schleswig	2	15.05.2012	Im Nahbereich der überplanten Fläche sind archäologische Fundplätze bekannt, die nach § 1 DSchG in die archäologische Landesaufnahme des Landes Schleswig-Holstein eingetragen sind. Auf der Fläche sind daher archäologische Funde möglich. Es wird ausdrücklich auf §14 DSchG (in der Neufassung vom 12.1.2012) verwiesen: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstellen bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. §14	Kenntnisnahme. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Text – Teil B – des Planentwurfes aufgenommen.

			DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.	
Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz SH Postfach 1420 25804 Husum	3	24.05.2012 25.05.2012	Keine Anregungen und Bedenken , da der Standort außerhalb des Zuständigkeitsbereiches des LKN liegt.	Kenntnisnahme.
Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes SH Technischer Umweltschutz Bahnhofstraße 38 24937 Flensburg	4	29.05.2012	Keine Anregungen und Bedenken.	Kenntnisnahme.
Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein 24100 Kiel	5	30.05.2012 04.06.2012	Wie aus der Übersichtskarte ersichtlich wird, ist der landwirtschaftliche Betrieb, der an seinem Standort verbleibt (Guatingwai 2), schon jetzt relativ eng von Wohnbebauung umgeben. Wir empfehlen daher, textlich in der Begründung der o.a. Bauleitplanung auf den landwirtschaftlichen Betrieb und die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierende Immissionen, die zeitlich begrenzt auf das anliegende Plangebiet einwirken können, hinzuweisen.	Kenntnisnahme. Ein entsprechender Hinweis wird in den Text – Teil B – des Bebauungsplanes aufgenommen.
Kreis Nordfriesland Bau- und Umweltamt Postfach 1140 25801 Husum	6	30.05.2012 05.06.2012	Zusammenfassend für die von mir zu vertretenden Öffentlichen Belange und die beteiligten Abteilungen meines Hauses nehme ich zu dem Entwurf wie folgt Stellung: Von Seiten der <u>unteren Naturschutzbehörde</u> wird hinsichtlich der oben genannten Planung folgende	

		Stellungnahme abgegeben: Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a (2) des BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Unberührt von der Regelung im § 13a (2) BauGB bleiben jedoch die Vorgaben nach § 30 des BNatSchG und nach § 21 des LNatSchG (gesetzlicher Biotopschutz) sowie nach § 44 BNatSchG (Artenschutz). Hierzu sind Aussagen zu treffen. Eine Fehlanzeige bei Nichtbetroffenheit gesetzlich geschützter Biotope sowie des Artenschutzes ist erforderlich. Sind gesetzlich geschützte Biotope betroffen, bedarf es im Bauleitplanverfahren einer Befreiung nach § 67 (1) des Bundesnaturschutzgesetzes. Sofern Fortpflanzungs- und Zufluchtsstätten von europäisch geschützten Tierarten und allen europäischen Vogelarten betroffen sind, sind die Vorgaben des § 44 (5) BNatSchG zu beachten.	Kenntnisnahme. Ein artenschutzrechtliches Gutachten ist durch einen Fachgutachter erstellt worden. Die Ergebnisse werden in der Begründung zum Bebauungsplan widergegeben. An der Grenze des Plangebiets verlaufen Knicks (Länge: 231 m), für die eine Ausweisung als öffentliche Grünfläche nicht möglich ist. Gleichwohl wird davon ausgegangen, dass diese Knicks auch weiterhin bestehen bleiben. Es soll ein Antrag auf Befreiung vom Biotopschutz gestellt werden und als Ausgleich eine Ersatzpflanzung im Verhältnis 1:1 (231 m) hergestellt werden. Auf eine Festsetzung als private Grünfläche wird zugunsten der Lesbarkeit des Bebauungsplanes verzichtet. Zum Schutz von europäischen Tier- und Vogelarten wird ein Hinweis aufgenommen, dass der zu erwartende Abbruch der Gebäude der Hofstelle Guatingwai 14 im Winter zwischen Oktober und April zu erfolgen hat sowie Ersatzquartiere für Fledermäuse und Schwalbennisthilfen an den neu zu
--	--	---	---

		Von der <u>unteren Denkmalschutzbehörde</u> wurde folgende Stellungnahme abgegeben: Bei dem Gebäude Guatingwai 20 handelt es sich gem. § 5 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz i.d.F. vom 12.01.2012 um ein Kulturdenkmal besonderer Bedeutung. Ich bitte darum diesen Hinweis nachrichtlich zu Obernehmen und außerdem darauf hinzuweisen, dass auch die Errichtung von Anlagen in der unmittelbaren Umgebung eines besonderen Kulturdenkmales einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedarf. Von der <u>Bau und Planungsabteilung, Brandschutz</u> wurde folgende Stellungnahme abgegeben: Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW für einen Löschwasserbedarf von 48 m³/h (800 l/min) über eine Dauer von mindestens zwei Stunden sicherzustellen. Sofern Gebäude ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind Zu- oder Durchfahrten zu diesen Gebäuden herzustellen (vgl. § 5 LBO). Die Zufahrten müssen den Anforderungen der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr in Verbindung mit der DIN 14090 entsprechen. Vor den Gebäuden sind	errichtenden Gebäuden vorzusehen sind. Der Anregung wird gefolgt. Ein entsprechender Hinweis wird in den Text – Teil B – des Bebauungsplanes aufgenommen. Kenntnisnahme.
--	--	--	---

			gegebenenfalls Bewegungsflächen in dem erforderlichen Maß zu berücksichtigen.	
AG-29 Burgstraße 4 24103 Kiel	7	04.06.2012 06.06.2012	Die AG-29 wird zu dem vorliegenden Verfahrensstand keine Stellungnahme abgeben. Wir machen jedoch darauf aufmerksam, dass die umwelt- und naturschutzfachlichen Standards bei der weiteren Planung einzuhalten sind. Wir bitten Sie, die AG-29 im nächsten Verfahrensschritt zu beteiligen.	Kenntnisnahme.

Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)

Einsender	Nr.	Datum, Eingang	Stellungnahme	Antwort
Industrie- und Handelskammer Postfach 1942 24909 Flensburg	1	14.02.2014 18.02.2014	Keine Anregungen und Bedenken.	Kenntnisnahme.
Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes SH Untere Forstbehörde Postfach 2114 24911 Flensburg	2	17.02.2014 18.02.2014	Keine Anregungen und Bedenken.	Kenntnisnahme.
Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz SH Nationalparkamt Postfach 160 25804 Tönning	3	17.02.2014 20.02.2014	Keine Anregungen und Bedenken.	Kenntnisnahme.

Wasserbeschaffungsverband Föhr Am Wasserwerk 1 25938 Wrixum sowie Deich- und Sielverband Föhr Am Wasserwerk 1 25938 Wrixum	4	19.02.2014	<u>Wasserbeschaffungsverband Föhr</u> Die <u>Trinkwasserversorgung</u> im B-Plangebiet einschließlich der geplanten 4 – 6 Baugrundstücke nördlich des Uasteranjstichs ist über Hauptleitungen DN 150 AZ (Guatingwai, Uasteranjstich Richtung L 214) bzw. DN 125 AZ (Uasteranjstich Richtung Deelswai) sichergestellt. Engpässe in der Wasserversorgung sind durch die Erweiterung der örtlichen Bebauung mit EFH nicht zu erwarten. <u>Löschwasser:</u> Die örtliche Löschwasserversorgung ist über mehrere Hydranten im Guatingwai und Uasteranjstich sichergestellt. Es steht nach Maßgabe des DVGW-Arbeitsblattes W 405 eine Löschwassermenge von insgesamt <u>≥ 48 m³/h (DN 125 AZ)</u> bzw. <u>> 96 m³/h (DN 150 AZ)</u> zur Verfügung. <u>Deich- und Sielverband Föhr</u> Das B-Plangebiet befindet sich teilweise im Verbandsgebiet des Deich- und Sielverbandes Föhr. Verbandsbelange sind durch den B-Plan jedoch nicht weiter betroffen.	Kenntnisnahme.
Gebäudemanagement Schleswig-Holstein Postfach 1269 24011 Kiel	5	18.02.2014 25.02.2014	Keine Anregungen und Bedenken.	Kenntnisnahme.

Wasser- und Schifffahrtsamt Am Hafen 40 25832 Tönning	6	21.02.2014 25.02.2014	Keine Anregungen und Bedenken. Hinweis: Es dürfen nur Anlagen und ortsfeste Einrichtungen errichtet werden, die weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechselungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Die Beleuchtung muss so gestaltet werden, dass die Schifffahrt nicht behindert wird.	Kenntnisnahme. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Text – Teil B – des Bebauungsplanes aufgenommen.
Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein Brockdorff-Rantzau-Str. 70 24837 Schleswig	7	27.02.2014	Im Nahbereich der überplanten Fläche sind archäologische Fundplätze bekannt, die nach § 1 DSchG in die archäologische Landesaufnahme des Landes Schleswig-Holstein eingetragen sind. Auf der Fläche sind daher archäologische Funde möglich. Es wird ausdrücklich auf §14 DSchG (in der Neufassung vom 12.1.2012) verwiesen: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstellen bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. §14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.	Kenntnisnahme. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Text – Teil B – des Planentwurfes aufgenommen.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Postfach 1161 24100 Kiel	8	26.02.2014 28.02.2014	Keine Anregungen und Bedenken.	Kenntnisnahme.
Innenministerium Postfach 7125 24171 Kiel	9	24.02.2014 06.03.2014	Mit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 11. Juli 2013 (BVerwG 4 CN 7.12) wurde deutlich, dass die Festsetzungssystematik der BauNVO eine Durchmischung von Dauer- und Ferienwohnnutzungen generell nicht zulässt. Sowohl bei Dauerwohnen als auch bei Ferienwohnen handelt es sich um städtebaulich relevante eigenständige Nutzungsarten. Die BauNVO ermächtigen die Gemeinde grundsätzlich nicht dazu, „Mischgebiete besonderer Art“ gem. §§ 10 oder § 11 BauNVO festzusetzen, oder Ferienwohnnutzungen in einem der Baugebietstypen gem. §§ 2-8 BauNVO, die die Zulässigkeit allgemeiner Wohnnutzungen begründen, ergänzend - z.B. im Wege der Ausnahme - zuzulassen. Nur in bestandsgeprägten Gebieten kann im Einzelfall der § 1 Abs.10 BauNVO als Fremdkörperfestsetzung im deutlich beschränkten Rahmen, soweit die gebietsfremde Nutzung quantitativ und qualitativ in den Hintergrund tritt, einen Lösungsansatz bieten. Insoweit sind die beabsichtigten Baugebietsausweisungen im B-Plan 16	Kenntnisnahme. Es wird auf die sich inzwischen fortgeschriebene Rechtsprechung verwiesen. Gemäß Urteil des Nds OVG Lüneburg vom 18.09.2014 – 1 KN 123/12 ist ein sonstiges Sondergebiet für Dauerwohnungen und Tourismus (Ferienwohnungen) zulässig. Das Urteil des BVerwG bezieht sich auf Wochenendhäuser, nicht auf Ferienwohnungen.

		der Gemeinde Nieblum grundlegend zu überprüfen. 1. Die unter 1.1. (Dorfgebiet), Abs. 1 (ausnahmsweise zulässige Nutzungen) Nr. 4 vorgesehene textliche Festsetzung ist in der vorgesehenen Form nicht zulässig. Ferienwohnungen können in einem Dorfgebiet nicht über § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Über § 1 Abs. 5 BauNVO kann die Gemeinde bestimmen, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die im Dorfgebiet allgemein zulässig sind, nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig sind. Ferienwohnungen gehören aber nicht zu den zulässigen Nutzungen in einem Dorfgebiet (vgl. § 5 BauNVO); sie können daher auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden. Beherbergungsbetriebe hingegen sind gern. § 5 Abs.1. BauNVO - unabhängig von ihrer Größe - allgemein zulässig. Ich empfehle daher, die textliche Festsetzung 1.1 Abs. 1 Nr. 4 zu streichen. 2. Die Festsetzung eines Sondergebietes „Dauerwohnen und Tourismus“ ist gem. dem o.g. Urteil des Bundesverwaltungsgerichts in der vorgesehenen Form nicht möglich.	1. Der Anregung wird gefolgt. Die entsprechende Ausnahmeregelung wird im Festsetzungskatalog gestrichen. 2. Der Anregung wird nicht gefolgt. Es wird auf die jüngere Rechtsprechung des Nds OVG Lüneburg vom 18.09.2014 – 1 KN 123/12 verwiesen, nach der ein sonstiges Sondergebiet für Dauerwohnungen und Tourismus (Ferienwohnungen) festgesetzt werden kann. Das Urteil des BVerwG bezieht sich auf Wochenendhäuser, nicht auf Ferienwohnungen.
--	--	---	---

		3. Da nach der Begründung zum Bebauungsplan die wohnbauliche Entwicklung im Ort gesteuert werden soll, empfehle ich ein Wohngebiet festzusetzen. Die Gemeinde kann prüfen, ob und inwieweit neben Einliegerwohnungen auch für die vorhandenen Ferienwohnungen über § 1 Abs. 10 BauNVO die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung der Ferienwohnungen allgemein oder ausnahmsweise zugelassen werden kann. 4. Der in der Begründung unter Ziffer 2 (Anlass der Planung) aufgeführte Hinweis darauf, dass über die Begrenzung der Innenentwicklung das Ziel verfolgt wird, noch Wohnbauentwicklungsrahmen für Neubaugebiete vorzuhalten, sollte gestrichen werden. Sowohl aus orts- als auch aus landesplanerischen Gesichtspunkten ist eine Entwicklung innerhalb einer Ortslage grundsätzlich der Entwicklung von Neubaugebieten im Außenbereich vorzuziehen. Ich empfehle daher, die Begründung darauf abzustellen, dass die Baumöglichkeiten in der Ortslage gesteuert werden soll. 5. Nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB kann im B-Plan festgesetzt werden, wie viele Woh-	3. Der Anregung wird nicht gefolgt. Es wird auf die vorangegangenen Ausführungen verwiesen und die Festsetzung eines Sondergebietes „Dauerwohnen und Tourismus“ beibehalten. 4. Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird entsprechend angepasst. 5. Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Festsetzung von 2 WE je Wohngebäude
--	--	--	---

		nungen in Wohngebäuden höchstens zulässig sein sollen. Es ist jedoch in jedem Fall zwingend erforderlich, eine solche Beschränkung aus allein städtebaulichen Gründen zu treffen. Die Zweckmäßigkeit der Festsetzung muss sich aus der spezifischen städtebaulichen Problematik des Gebietes ableiten lassen. Die städtebaulichen Auswirkungen, die mit dieser Festsetzung unterbunden werden sollen, sind in der Begründung darzulegen. Die vorliegenden Festsetzungen beschränken die zulässigen Einheiten auf je 1 WE je Wohngebäude, obwohl bereits heute 1-2 Wohneinheiten im Bestand je Wohngebäude vorhanden sind. Gleichzeitig werden für den Bestand und Neubau Ausnahmen formuliert, die teilweise an städtebaulich nicht zu begründende Maße (x% der GF) geknüpft werden, um weitere Wohneinheiten zuzulassen. Aus Rechtssicherheitsgründen empfehle ich der Gemeinde zu prüfen, ob eine grundsätzliche Zulässigkeit von max. 2 WE / Wohngebäude auch noch den städtebaulichen Entwicklungszielen entspricht. Die textlichen Festsetzungen Nr. 5 und 6 sollten überarbeitet werden. 6. Auf dem Grundstück Guatingwai 2 besteht ein landwirtschaftlicher Betrieb, der über die Festsetzung eines MDs	entspricht nicht den Planungszielen der Gemeinde. Wie in der Begründung ausgeführt soll eine übermäßige Verdichtung bzw. Nutzungsintensivierung ausgeschlossen werden. Dies erfolgt durch die Festsetzung von Baugrenzen und zulässigen Grundflächen einerseits, andererseits durch eine Begrenzung der Wohneinheiten, da auch die Zahl der Wohneinheiten Auswirkungen auf die Nutzungsintensität der Grundstücke hat. Weitere Wohneinheiten ziehen zusätzliche Stellplätze, Garagen oder auch andere Nebenanlagen nach sich, welche städtebauliche Auswirkungen haben. Als Ausnahme soll eine zweite Wohneinheit dann zugelassen werden, wenn diese lediglich eine untergeordnete Bedeutung (30% der GF) hat, um z.B. Einliegerwohnungen (z.B. für Familienmitglieder, Stichwort generationsübergreifendes Wohnen) zugelassen werden sollen. Bei solchen untergeordneten Wohnungen wird davon ausgegangen, dass von Ihnen geringere Auswirkungen auf die Nutzungsintensivierung im Plangebiet ausgehen. Eine städtebauliche Begründung ist daher gegeben und bereits in der Begründung zum BPlan ausformuliert. 6. Der Anregung wird gefolgt. Ein entsprechender Hinweis ist ebenfalls in den Text – Teil B – des BPlanes aufgenommen
--	--	--	--

			gesichert werden soll. In der Begründung ist darzulegen, ob von dem Betrieb Immissionen auf die um liegende Bebauung ausgehen und ggf. in welchem Umfang.	worden.
Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz SH Postfach 1420 25804 Husum	10	11.03.2014 14.03.2014	Keine Anregungen und Bedenken , da der Standort außerhalb des Zuständigkeitsbereiches des LKN liegt.	Kenntnisnahme.
Kreis Nordfriesland Bau- und Umweltamt Postfach 1140 25801 Husum	11	11.03.2014 14.03.2014	Zusammenfassend für die von mir zu vertretenden öffentlichen Belange und die beteiligten Abteilungen meines Hauses nehme ich zu dem Entwurf wie folgt Stellung: Von Seiten der <u>unteren Naturschutzbehörde</u> wird hinsichtlich der oben genannten Planung folgende Stellungnahme abgegeben: Bereits in meiner vergangenen Stellungnahme wies ich darauf hin, dass der gesetzliche Biotopschutz zu prüfen ist. Auch eine Fehlanzeige wäre erforderlich. In der Begründung des Bebauungsplanes wird nunmehr nur sehr unzureichend dargestellt, dass das Plangebiet durch sehr zahlreiche Knicks durchzogen wird. Diese unterliegen dem gesetzlichen Biotopschutz des § 21 (1) Ziff. 4 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG). Leider führt dieser festgestellte Sachverhalt nicht zu der notwendigen	Der Anregung wird gefolgt. Ein artenschutzrechtliches Gutachten ist durch einen Fachgutachter erstellt worden. Die Ergebnisse werden in der Begründung zum Bebauungsplan widergegeben. An der Grenze des Plangebiets verlaufen Knicks (Länge: 231 m), für die eine Ausweisung als öffentliche Grünfläche nicht möglich ist. Gleichwohl wird davon ausgegangen, dass diese Knicks auch weiterhin bestehen bleiben. Es soll ein Antrag auf Befreiung vom Biotopschutz gestellt werden und als Ausgleich eine

			Konsequenz für die Planung. Ich bitte deswegen darum, Knicks als geschützte Biotope nachrichtlich zu übernehmen und ebenfalls den zum Knick gehörigen Saumstreifen von 50 cm als öffentliche Grünfläche darzustellen. Soll dies nicht erfolgen, wären die Knicks als Grünfläche auszuweisen und extern in einem Verhältnis von 1:1 auszugleichen (Entwidmung, vgl. „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ vom 11.06.2013). Ich bitte, die Planung dahingehend anzupassen. Sollten die Knicks entwidmet werden, wäre eine entsprechende Genehmigung unter Benennung der Ausgleichsfläche bei mir zu beantragen. Von der <u>unteren Denkmalschutzbehörde</u> wird auf die Stellungnahme vom 21.05.2012 verwiesen. Von den anderen beteiligten Abteilungen meines Hauses wurden keine Anregungen gemacht.	Ersatzpflanzung im Verhältnis 1:1 (231 m) hergestellt werden. Auf eine Festsetzung als private Grünfläche wird zugunsten der Lesbarkeit des Bebauungsplanes verzichtet. Zum Schutz von europäischen Tier- und Vogelarten wird eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20BauGB aufgenommen, dass der zu erwartende Abbruch der Gebäude der Hofstelle Guatingwai 14 im Winter zwischen Oktober und April erfolgen muss und Ersatzquartiere für Fledermäuse sowie Schwalbennisthilfen an den neu zu errichtenden Gebäuden vorzusehen sind.
Handwerkskammer Flensburg Technische Beratung Postfach 1738 24907 Flensburg	12	11.03.2014 14.03.2014	Keine Anregungen und Bedenken.	Kenntnisnahme.
Deutsche Telekom Technik GmbH Kronshagener Weg 105 24116 Kiel	13	20.03.2014 24.03.2014	Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit	Kenntnisnahme. Die Anregungen werden an das Tiefbauamt weitergegeben. Im Bereich der festgesetzten Verkehrsflächen ist bereits ausreichend Platz für Versorgungsleitungen vorgesehen.

		einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert wird. Aufgrund der Anbindung über eine Privatstraße ist eine rechtliche Besonderheit zu berücksichtigen. Die Versorgung der späteren Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur erfordert eine rechtlich gesicherte Verbindung zum öffentlichen Grund. Auch wenn das Flurstück heute nur einen Eigentümer haben sollte, ist eine spätere Parzellierung nicht ausgeschlossen. Das entsprechende Recht muss auch bei eventuell später stattfindendem Eigentümerwechsel erhalten bleiben. Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung bitten wir deshalb vor der Erschließung um die Eintragung einer beschränkt persönlichen	Kenntnisnahme. Im BPlan ist eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 (mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belastende Flächen) bereits enthalten. Die Unterlagen werden an den Eigentümer der Fläche zur Eintragung der Dienstbarkeit weitergeleitet.
--	--	--	--

		Dienstbarkeit im Grundbuch der betreffenden Grundstücke [...]. Wir bitten darum, den Erschließer auf diesen Umstand hinzuweisen und die Unterlagen weiterzugeben.	
--	--	---	--

Stellungnahmen privater Einsender (gemäß § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB)

Einsender	Nr.	Datum, Eingang	Stellungnahme	Antwort
Bürger #1	B1	05.09.2010	Sehr geehrte Damen und Herren, Gegen den jetzigen geplanten Verlauf der Bebauungsplanbegrenzung im Bereich des Grundstückes (Flurstück 45/3) hinter Guatingwai 16a lege ich in Vertretung meines Sohnes [REDACTED] Widerspruch ein und beantrage die Verlegung an die hintere Grenze zur Wiese von [REDACTED] und in Verlängerung der seitlichen Abgrenzung von dem Grundstück Brukswai Der weitere Verlauf erfolgt in Abstimmung mit geplanten Nutzung mit [REDACTED] und der Gemeinde Nieblum.siehe Anlage. Eigentümer des Gartengrundstücks ist mein Sohn [REDACTED], Eigentümer des Grundstückes Guatingwai 16 a [REDACTED], [REDACTED] und [REDACTED]. Eine Vollmacht wird auf Anforderung nachgereicht. Bei dem jetzigen Verlauf der Begrenzung des Bebauungsplanes wäre eine eventuelle spätere Bebauung nicht mehr möglich.Die	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Abgrenzung des Bebauungsplanes erfolgt in dem in Rede stehenden Bereich anhand der heute dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zugehörigen Flächen. Das Flurstück Nr. 45/3 der Flur 9, Gemarkung Nieblum, stellt sich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB dar, anders als die im Umfeld befindlichen und bebauten, dem Innenbereich zuzuschlagenden Flurstücke 108,109,110 sowie das nördlich angrenzende Flurstück 46. Insbesondere in Bezug auf das nördlich angrenzende Flurstück ist auszuführen, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes lediglich solche Flächen als Bauflächen ausgewiesen werden, die zuvor auch schon bebaut waren bzw. gemäß § 34 BauGB einzuordnen gewesen sind und mit solchen Gebäuden, wie sie der BPlan vorsieht, hätten bebaut werden können. Darüber hinaus wird darauf verwiesen, dass die Gemeinde Nieblum dem Gebot der Schonung des Außenbereichs und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden im

			Größe des Gartengrundstücks beträgt ca. 2900 m². Die Zuwegung kann über das Grundstück 16a erfolgen. Die Bebauungsplantiefe beträgt bei Guatingwai Nr.2 ca.97 m an der rechten Strassenseite, diese Tiefe entspricht den Grundstückstiefen von Nr.16a und des Gartengrundstücks zusammen. In diesem Bereichen sind bis zu 3 Grundstücks-+ Wohneinheiten hintereinander geplant. Dies wegen der vorhandenen Bebauungsplantiefe möglich. (Guatingwai Nr.4 + Nr.8.). Nach meiner Kenntnis. Bei Nr.16a ist die geringste Bebauungsplantiefe mit ca. 30m. Auf dem Gartengrundstück steht ein genehmigtes Gartenhaus von ca. 30 m² Grundfläche. (BA - 1122/2004) Aus den vorgenannten Gründen bitte ich Sie, die Grenze des Bebauungsplanes zu verschieben.	Zusammenhang mit diesem Bauleitplanverfahren Rechnung trägt. Die Versiegelung wird auf das notwendige Maß begrenzt und die Innenentwicklung wird gestärkt. Eine Neuausweisung von Baugrundstücken erfolgt nur dort, wo die Gemeinde Grundstücke erwerben und in Erbpacht vergeben kann, um den örtlichen Wohnraumbedarf zu decken. Es wird auf die Ziele der Raumordnung (u.a. Ziffer 6.4.2 Nr. 7 Regionalplan V) verwiesen.
Bürger #1	B2	09.11.2012 23.11.2012	Sehr geehrte Damen und Herren, Gegen den jetzigen geplanten Verlauf der Bebauungsplanbegrenzung im Bereich des Grundstückes (Flurstück 45/3) hinter Guatingwai 16a lege ich in Vertretung meines Sohnes [REDACTED] mit Schreiben vom 5.9.2010 Widerspruch ein. Es ist jetzt bekannt geworden, daß auf dem Grundstück von [REDACTED], Guatingwai 14, eine Bebauung mit 6 Häusern geplant ist an einem Stichweg.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Es wird auf die vorangegangenen Ausführungen zum Schreiben vom 05.09.2010 verwiesen. Eine Neuausweisung von Baugrundstücken im Außenbereich gemäß § 35 BauGB soll weder auf dem Flurstück 45/3 der Flur 9, Gemarkung Nieblum erfolgen, noch wird dies auf den angrenzenden Nachbargrundstücken vorgenommen. Die auf den Nachbargrundstücken ausgewiesenen Baugrundstücke befinden sich in einem Bereich, der auch vor Aufstellung des

			Es sollen jeweils 3 Grundstücke beidseitig des Weges hintereinander entstehen. Diese geplante Bebauung entspricht der vorhandenen Bebauung Guatingwai Nr.4-12. Ich beantrage nochmals, die Bebauungspiangrenze im Bereich der Wiese hinter Guatingwai 16a nach oben zu verschieben, und zwar so weit, dass sie eine Verlängerung des Grundstücks Nr.14 ist. Damit verbunden wäre auch die Übernahme der hinteren Bebauungslinie, so dass eine spätere Bebauung möglich wäre. Eine Beibehaltung der jetzigen geplanten Bebauungspiangrenze betrachte ich als erhebliche Benachteiligung gegenüber meinen Nachbarn und ich erwäge dann, Rechtsmittel einzulegen. Aus den vorgenannten Gründen bitte ich Sie, die Grenze des Bebauungsplanes zu verschieben.	Bebauungsplanes für die Errichtung von Gebäuden, wie sie der BPlan vorsieht, zur Verfügung stand, da er als Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu werten ist.
Bürger #2	B3	18.03.2014 25.03.2014	Sehr geehrter Herr Riewerts, sehr geehrte Damen und Herren, meine Frau und ich sind Eigentümer des Grundstücks Flur 9 Blatt 19 u. 20 in der Gemeinde Nieblum, Ortsteil Goting. Unser Grundstück liegt im Bereich des neu aufgestellten Bebauungsplanes. Aus diesem Grund möchten wir unsere Anregungen und Bedenken mitteilen. a) unser Grundstück hat durch Zukauf in 2012 eine Größe von 330 m² und ist	Der Anregung wird gefolgt. Das in Rede stehende Grundstück stellte sich nach bisheriger Kartierung des Katasteramtes als mit Abstand kleinstes Baugrundstück im Plangebiet dar. Aufgrund seiner angenommenen Größe war bislang faktisch eine Erweiterung nicht realisierbar und aufgrund des Verhältnisses von Grundstücksgröße zu Gebäudegröße seitens der Gemeinde Nieblum auch nicht gewollt. Da die Grundstücksgröße wie beschrieben deutlich von 176 m² auf 330 m² erweitert

			bebaut. b) Lt. Bebauungsplan liegt unser Haus in einem Baufenster, der das vorh. Wohnhaus ca. 1,00 m einfasst, so dass hier ein Anbau oder eine größere Bebauung nicht gewährleistet wäre. c) Aus diesem Grund möchten wir gerne, dass die bebaubare Fläche (Baufenster) vergrößert wird, so dass wir einen Anbau an unserem Gebäude erstellen kann, oder eine größere Planungsfreiheit haben. Dieses meinen wir, trifft für fast alle Baugrundstücke zu, die im Bebauungsplan liegen. d) Da unser Grundstück durch o. g. Zukauf von 176 m² auf 330 m² vergrößert wurde, möchten wir, dass die Bebauung von 60,00 m² auf 70,00 m² erhöht wird. Es würde uns freuen, wenn Sie dieses in dem Bebauungsplan berücksichtigen würden.	wurde, kann der angeregten, geringen Erweiterung der Grundfläche von 60 m² auf 70 m² zugestimmt werden, da sich das Verhältnis von Grundstücksgröße zu zulässiger Grundfläche im Sinne einer geringeren Verdichtung verbessert hat, ohne auf dem Nachbargrundstück, von dem der Zukauf erfolgte, eine ungewollte Verdichtung zu verursachen. Auch das Baufenster wird wie angeregt geringfügig erweitert, um die größere zulässige Grundfläche realisieren zu können.
Bürger #3	B4	27.03.2014 28.03.2014	Sehr geehrte Damen und Herren, ich bin Eigentümer des Grundstücks Guatingwai 7, (Flur 9, Flurstück 161). Mit der Festsetzung der maximalen Grundfläche von 105 qm für mein Grundstück bin ich aus folgenden Gründen nicht einverstanden: Es ist für mich unverständlich, dass	Der Anregung wird gefolgt. Grundsätzlich soll im Geltungsbereich des BPlanes eine ungewollte Verdichtung des Bestandes vermieden werden. Hierzu werden Mindestgrößen für Baugrundstücke festgesetzt in Kombination mit maximal zulässigen Grundflächen (GR). Bei bereits bebauten Grundstücken, welche häufig die festzusetzende Mindestgröße für

		umliegende - insbesondere derzeit noch unbebaute - Grundstücke eine deutlich höhere max. zul. Grundfläche zugeschrieben wird. Zum Beispiel das nördlich angrenzende mit einer GR von 130 qm. Die Zielsetzung des Bebauungsplans widerspricht sich, wenn für neu geschaffene (an Auswärtige veräußerbare) Grundstücke eine höhere bauliche Auslastung gewährt wird, als für die derzeit ortsansässigen Bewohner. Des Weiteren befindet sich auf meinem Grundstück eine Doppelgarage, welche in der Planzeichnung nicht ersichtlich ist. Dieser Garagenanbau hat eine Grundfläche von ca. 60 qm, wurde im Jahre 1972 baurechtlich genehmigt und ist auch in der aktuellen Flurkarte ersichtlich. Die aufstehende Bebauung beträgt somit ca. 160 qm, zusätzlich bestehen befestigte Flächen von ca. 100 qm (Pflasterungen). Die vorhandene Grundfläche überschreitet die in der Entwurfszeichnung eingetragene max. zulässige Grundfläche daher deutlich. Ich bitte daher um Korrektur/Anpassung der für mein Grundstück ausgewiesenen max. zul. Grundfläche.	Baugrundstücke unterschreiten, werden die zulässigen Grundflächen anhand der Grundfläche des genehmigten Bestandes (der Hauptgebäude) zuzüglich einer geringfügigen Erweiterungsmöglichkeit festgesetzt, um eine übermäßige und ungewollte Verdichtung des Bestandes zu vermeiden und gleichzeitig den Eigentümern angemessenen Spielraum für bauliche Maßnahmen zu bieten. Aufgrund der in diesem Falle vorhandenen Grundstücksgröße, welche das hier festgesetzte Mindestmaß von 800 m² für Baugrundstücke deutlich überschreitet, kann der Anregung gefolgt werden und eine größere zulässige Grundfläche von 130m² festgesetzt werden, ohne dass eine ungewollte Verdichtung entsteht. Für Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen kann die festgesetzte GR gemäß Text – Teil B – Nr. 2 um 50%, in Einzelfällen darüber hinaus für Zufahrten bis zu einer Fläche von maximal 250m² überschritten werden, wenn die Lage der Garagen und Stellplätze dies erfordert. Dem Antragsteller wird nahegelegt, ggfs. eine Genehmigung für die von ihm selbst beschriebenen baulichen Anlagen zu beantragen. Ergänzend hierzu werden die Baugrenzen so angepasst, dass eine sinnvolle Bebauung des Grundstücks bei einer GR von 130 m² möglich ist.
--	--	---	---

Landesplanerische Abstimmung (gemäß § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz Schleswig-Holstein)

Einsender	Nr.	Datum, Eingang	Stellungnahme	Antwort
Innenministerium des Landes Schleswig Holstein Postfach 7125 24171 Kiel	1	14.09.2012 21.09.2012	Mit Schreiben vom 27.04.2012 hatten Sie mich im Wege einer Planungsanzeige gemäß § 16 Abs. 1 LaPlaG über die von der Gemeinde Nieblum geplante Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 für das „Gebiet beiderseits Guatingwai zwischen Rundförhrstraße und Deelswai im Ortsteil Goting“ informiert. Von den dazu vorgelegten Informationen habe ich Kenntnis genommen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um die bereits weitgehend bebauten, durch Wohnnutzungen und landwirtschaftliche Betriebe geprägten nordwestlichen und westlichen Bereiche des Ortsteils Goting. Auch vor dem Hintergrund der absehbaren Umstrukturierung landwirtschaftlicher Betriebe (der Betrieb „Guatingwai 14“ soll in absehbarer Zeit ausgesiedelt werden) ist insbesondere die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet das wesentliche Planungsziel der Gemeinde. Vorgesehen ist, den nördlichen Teil des Plangebietes als Dorfgebiet zu überplanen und im Übrigen — auch den Bebauungs- und Nutzungsbestand aufnehmend —	Kenntnisnahme.

		Sonstige Sondergebiete „Dauerwohnen und Tourismus“ auszuweisen. Außerdem sollen differenzierte Festsetzungen u.a. zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Flächen, zur Zahl der Wohneinheiten und zu Mindestgrundstücksgrößen getroffen werden. Der Bebauungsplan Nr. 16 wird <u>nicht</u> aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Nieblum entwickelt; dort ist der fragliche Bereich als Gemischte Baufläche, Wohnbaufläche, Fläche für den Gemeinbedarf und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (siehe auch Ziffer 3. des vorliegenden Begründungsentwurfs). Zu dem Planungsansatz der Gemeinde Nieblum teile ich Ihnen aus landes- und regionalplanerischer Sicht Folgendes mit: Die im Zuge einer solchen Bauleitplanung maßgeblichen Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich vor allem aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP; Amtsbl. Schl.-H. 2010 Seite 719) und dem Regionalplan für den Planungsraum V (RPI V; Amtsbl. Schl.-H. 2002 Seite 747). Danach zählt die Insel Föhr zu den Schwerpunkträumen für Tourismus und	
--	--	--	--

		Erholung (bisher: Ordnungsraum für Tourismus und Erholung). Hier gelten im Hinblick auf die weitere Siedlungstätigkeit aus überörtlichen Gründen besondere Rahmenbedingungen. Insbesondere sind die in der Karte des RPI V festgelegten „Baugebietsgrenzen innerhalb der Ordnungsräume für Tourismus und Erholung ..." sowie der im Textteil des RPI V dargelegte besondere Orientierungsrahmen für die Siedlungsentwicklung der Inselgemeinden (Ziele der Raumordnung — siehe Ziffern 4.1 Abs. 3 und 6.4.2 Nr. 7 RPI V sowie Ziffern 2.4.2 und 3.7.1 Abs. 4 LEP) zu beachten. Darüber hinaus ist den in Ziffern 2.5.1 und 2.5.2 LEP sowie 4.1 und 6.4.2 Nr. 7 RPI V weiter ausgeführten Erfordernissen der Raumordnung Rechnung zu tragen. Das Plangebiet liegt <u>innerhalb</u> der regionalplanerisch ausgewiesenen Baugebietsgrenzen und verstößt insoweit nicht gegen ein konkretes Ziel der Raumordnung. Aus diesem Grunde bestehen aus landes- und regionalplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Gebiet beiderseits Guatingwai zwischen Rundföhrstraße und Deelswai im Ortsteil Goting" der Gemeinde Nieblum.	Kenntnisnahme.
--	--	---	------------------------------

		Aufgrund der vorgesehenen Festsetzungen, insbesondere der in Aussicht genommenen überbaubaren Flächen, ist davon auszugehen, dass hier neben der Bestandssicherung auch eine nennenswerte Siedlungsentwicklung (nach überschlägiger Ermittlung werden etwa zehn Bauplätze ausgewiesen) erfolgen soll. Insoweit halte ich es aber auch für erforderlich, dass hier vorrangig auf eine Entstehung von Dauerwohnraum für die einheimische Bevölkerung hingewirkt wird und touristisches Wohnen allenfalls im Sinne gewerblicher Ferienwohnungsvermietung als untergeordnete Nebennutzung erfolgt. In diesem Zusammenhang ist m.E. eine möglichst weitgehende Steuerung durch die Gemeinde unumgänglich. Aus diesem Grunde sollte die Gemeinde prüfen, ob neben der öffentlich-rechtlichen Sicherung der Wohn- und Tourismusnutzungen auf Basis der Bauleitplanung ergänzend auch weitere, ggf. privatrechtliche Sicherungsinstrumente zur Anwendung kommen können; dazu müssten die Planunterlagen nachvollziehbare Darlegungen beinhalten. Des Weiteren gehe ich davon aus, dass der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nieblum auf der Grundlage des § 13 a BauGB zumindest im Wege der Berichtigung angepasst werden soll.	Der Anregung wird gefolgt. Die Flächen, für die erstmals Baurechte geschaffen werden, werden von der Gemeinde Nieblum erworben und zukünftig in Erbpacht vergeben um dem örtlichen Wohnraumbedarf zu entsprechen. Hierbei handelt es sich um die Flächen im Osten des Plangebietes (SO 2 und SO 3). Eine dauerhafte Sicherung für die Wohnnutzung durch die ortsansässige Bevölkerung kann somit in Kombination mit der planungsrechtlichen Ausweisung eines Sondergebietes erreicht werden. Eine solche Vorgehensweise ist nicht möglich in Bezug auf Flächen, die bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen waren, als überbaubare Flächen einzustufen sind und der Gemeinde nicht zum Erwerb zur Verfügung stehen. In diesen Fällen wird allerdings im Sinne einer Steuerung der städtebaulichen Entwicklung eingegriffen und die zukünftig zulässige Bebauung u.a. durch Baugrenzen, zulässige Grundflächen und Zahl der Wohneinheiten festgesetzt. Kenntnisnahme. Der FPlan wird im Wege der Berichtigung angepasst werden.
--	--	---	--

			Abschließend weise ich auf die Stellungnahme des Kreises Nordfriesland vom 30.05.2012 hin und bitte, die darin aufgezeigten Aspekte im Zuge der weiteren Planbearbeitung zu berücksichtigen. Eine weitergehende Stellungnahme behalte ich mir bis zur Vorlage konkreter Planunterlagen vor. Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Gesichtspunkte, die sich nach dem Baugesetzbuch im weiteren Planverfahren ergeben, bitte ich rechtzeitig mit der höheren Verwaltungsbehörde zu klären. Aus Sicht des Innenministeriums, Referat Städtebau und Ortsplanung, Städtebau-recht sind derzeit keine weiteren Anmerkungen erforderlich. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landes-planerischen Stellungnahme nicht verbunden.	Kenntnisnahme.
--	--	--	--	------------------------------

Stellungnahmen der Nachbargemeinden (gemäß § 2 Abs. 2 BauGB)

Einsender		Datum, Eingang	Stellungnahme	Antwort
Gemeinde Alkersum		25.02.2014	Keine Anregungen und Bedenken.	Kenntnisnahme.
Gemeinde Borgsum		06.05.2014	Keine Anregungen und Bedenken.	Kenntnisnahme.
Gemeinde Oevenum		19.02.2014	Keine Anregungen und Bedenken.	Kenntnisnahme.
Gemeinde Wrixum		17.03.2014	Keine Anregungen und Bedenken.	Kenntnisnahme.
Stadt Wyk auf Föhr		03.04.2014	Keine Anregungen und Bedenken.	Kenntnisnahme.

Die Gemeinde kommt aufgrund der vorangegangenen Erwägungen daher zu dem Schluss, dass die vorliegende Planung das Ergebnis einer gerechten Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen gegeneinander und untereinander ist.

Die Originale der Stellungnahmen, die dem Abwägungsvorschlag zugrunde liegen, haben den Gemeindevertretern im Rahmen der Abwägung vorgelegen.